



Marché immobilier européen : accélération de la reprise au 3T 2021

Par Virginie Wallut, Directeur de la Recherche et de l'ISR Immobilier, La Française Real Estate Managers

Novembre 2021



L'immobilier confirme son statut de valeur refuge grâce à un couple rendement/risque attractif porté par des taux d'intérêt toujours bas. Cependant, face à l'afflux de liquidités, le marché de l'investissement demeure étroit, contraint par la qualité de l'offre. Les investisseurs restent hyper sélectifs, faisant preuve d'une sensibilité croissante aux caractéristiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) des actifs. Sur le marché locatif, la demande pour les bureaux porte principalement sur des espaces plus efficaces et durables dans des localisations centrales bien desservies. Dans ce contexte, les immeubles « dernière génération » sont privilégiés car plus à même de répondre aux nouveaux enjeux d'aménagement autour du Flex-office et du collaboratif ainsi qu'à des critères énergétiques toujours plus exigeants. La recherche de centralité des utilisateurs devrait soutenir l'attractivité des quartiers d'affaires traditionnels, qui restent caractérisés par une vacance maîtrisée

Des volumes d'investissement en progression

Les volumes d'investissements en immobilier d'entreprise en Europe continuent de progresser au troisième trimestre 2021. Ils s'élevaient à 153 Mds € YTD au 30/09/2021. Les marchés privilégiés par les investisseurs, locaux et internationaux, restent l'Allemagne (37.9 Mds €), le Royaume-Unis (37.5 Mds €) et la France (16 Mds €). Les emplacements centraux des capitales constituent le cœur de recherche des investisseurs, en particulier sur le segment des bureaux, même si le poids des grandes métropoles régionales dans les volumes d'investissement ne cesse de croître. Les bureaux continuent d'être la classe d'actifs la plus prisée des investisseurs regroupant 50 % des investissements en Europe YTD au 30/09/2021, suivi de la logistique avec 30 %. Les actifs de tourisme affichent une nette reprise avec une hausse des volumes d'investissement au T3 de 63 % comparé au T3 2020. Le secteur des commerces, et notamment ceux opérant dans l'alimentaire, l'équipement de la maison ou le sport, retrouve des couleurs avec une nouvelle hiérarchie des rues en centre-ville.

Vers un nouvel équilibre des marchés locatifs bureaux

Après l'amorce de la reprise observée au 1S 2021, l'activité du marché locatif des principales villes européennes a accéléré au troisième trimestre 2021. Malgré l'essor du travail à distance, le bureau reste un espace fondamental pour le bon fonctionnement des entreprises. Son usage devrait être de plus en plus orienté vers la promotion du bien-être de ses utilisateurs.

La demande placée affichait une hausse de 47 % au 3T 2021 comparée au 3T 2020. Autre signe encourageant, l'absorption nette, désignant la demande nouvelle en espaces immobiliers, devenue positive au 2T 2021 pour la première fois depuis le 4T 2019, affichait

une hausse de 339 % sur le 3T 2021, illustrant le retour de politiques de croissance de la part des utilisateurs

L'offre immédiate a, quant à elle, reculé pour la première fois depuis le début de la pandémie, en Europe au 3T 2021. La baisse de l'offre disponible est particulièrement marquée à Berlin qui affiche un recul de 22 % sur un trimestre. Les taux de vacance des principales villes européennes restent globalement maîtrisés, allant de niveaux inférieurs à 3 % dans les principales villes allemandes à des taux supérieurs à 10 % à Madrid ou Milan. Bien que la part de l'offre neuve ait augmenté en raison d'un volume élevé de livraisons de projets initiés avant la crise sanitaire, l'offre de bureaux reste principalement constituée d'actifs de seconde main ne répondant plus aux attentes des utilisateurs.

Bonne résistance des valeurs locatives prime

La dichotomie entre les actifs répondant aux nouveaux usages dans les localisations centrales et ceux ne répondant plus aux attentes des utilisateurs se confirme et laisse apparaître un marché à deux vitesses. Pour les biens de qualité, les valeurs locatives prime restent globalement stables à des niveaux historiquement élevés à travers l'Europe. Berlin, Lyon et Londres affichent des hausses de loyer sur un an, quand Dublin et Madrid enregistrent des corrections de leurs valeurs locatives prime. Les périphéries de grandes villes, où l'offre est substantielle, connaissent-elles aussi des pressions baissières sur leurs loyers.

Dans l'ensemble des marchés européens, les mesures d'accompagnement sont en hausse, à l'occasion de la signature de nouveaux baux mais également lors des négociations de renouvellement ou d'extension des baux en cours. L'écart entre loyers faciaux et loyers économiques tend à se creuser.

Sources : CBRE, La Française REM Research

Disclaimer :

CE COMMENTAIRE EST A DESTINATION DES INVESTISSEURS PROFESSIONNELS AU SENS DE LA DIRECTIVE MIF II. Les informations contenues dans ce document sont données à titre d'information et ne constituent en aucun cas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques. Les éléments d'information, opinions et données chiffrées sont considérés comme fondés ou exacts au jour de leur établissement en fonction du contexte économique, financier et boursier du moment et reflètent le sentiment à ce jour du Groupe La Française sur les marchés et leurs évolutions. Ils n'ont pas de valeur contractuelle, sont sujets à modification et peuvent différer des opinions d'autres professionnels de la gestion. Il est rappelé, par ailleurs, que les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Publié par La Française AM FINANCE Services, dont le siège social est sis 128, boulevard Raspail, 75006 Paris, France et agréée par l'ACPR sous le n° 18673 en qualité d'entreprise d'investissement. La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF N° GP-07000038 du 26 juin 2007 et l'agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE (www.amf-france.org).